



Arkitekthuset Kragerø As
P.A.Heuchs gate 25
3770 Kragerø

Deres ref.

Vår ref.
23/4155 - 25

Dato
01.11.2024

Melding om vedtak - Prinsippavklaring - Alternativt planforslag - Gbnr. 33/45 - Galeioddveien

Kommunestyre har i møte 24.10.2024 fattet følgende vedtak i sak 144/24.

Kommunedirektørs alternative innstilling med følgende tillegg markert i rødt:
Formannskapet anbefaler at det jobbes videre med reguleringsplanen med hensikt å etablere boliger på «skjæret».

Innspillene fra vedtak i hovedutvalg for plan og bygg i sak nr: 78/24 behandlet 04.09.24 legges til grunn.

Klage på vedtak:

Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra du mottar underretning om dette brev. En eventuell klage sendes kommunen.

Vår referanse i saken:
Joacim Myra Larsen
Avdelingsleder Plan og geodata

Med hilsen

Wenke Wigemyr
Konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur



Kraggerø kommune

Vår ref. 23/4155 - 24
Saksbehandler Joacim Myra Larsen
Dato 24.08.2024

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
78/24	Hovedutvalg for Plan og bygg	04.09.2024
63/24	Formannskapet	10.09.2024
72/24	Formannskapet	15.10.2024
144/24	Kommunestyre	24.10.2024

Prinsippavklaring - Alternativt planforslag - Gbnr. 33/45 - Galeioddveien

Kommunedirektørens innstilling

Hovedutvalg for Plan og bygg stiller seg positive til at planarbeidet videreføres med intensjon å etablere båthus med parkering, samt allment tilgjengelige uteoppholdsarealer på «skjæret».

Saken sendes videre til Formannskapet før sluttbehandling i Kommunestyret

Alternativ innstilling

Hovedutvalget for Plan og bygg anbefaler at det jobbes videre med reguleringsplanen med hensikt å etablere boliger på «skjæret».

Saken sendes videre til Formannskapet før sluttbehandling i Kommunestyret

Bakgrunn for saken

Saken ekspederes til

Forslagsstiller og tiltakshaver

Bakgrunn for saken

Kragerø kommune v/bygg og areal mottok den 21.05.2024 en prinsipiell planforespørsel fra Arkitekthuset AS på vegne av tiltakshaver Marina Service AS. Der det fremmes to ulike alternativer for fremtidig utvikling av området omtalt som «skjæret» i tilknytning til eksisterende næringsvirksomhet på Marina Service.

Detaljreguleringsplanen for Galeioddveien ble 1.gangsbehandlet i hovedutvalg for Plan og bygg den 28.02.2024, planen ble sendt i retur med følgende vedtakspunkt:

- *Næringsdelen kan fremmes som separat sak dersom utbygger ønsker de*
- *Plan for området for øvrig og utnyttelse av sjøarealer nedskaleres før saken eventuelt sendes inn på nytt*
- *Privatrettslige forhold, herunder veirett, forutsettes avklart før saken eventuelt sendes inn på nytt*
- *Ved eventuell ny innsending av sak ber hovedutvalget om at denne ledsages av en fysisk modell som synliggjør forholdet mellom planlagt og eksisterende bebyggelse.*

Det fremmes på bakgrunn av overnevnte vedtak to ulike alternativer for videre fremdrift i planarbeidet.

Alternativ 1

Det jobbes videre med reguleringsplanen med hensikt å etablere boliger på «skjæret» i tråd med vedtak fra hovedutvalget for Plan og bygg.

Alternativ 2

Det jobbes videre med en alternativ løsning for «skjæret». Boliger og Garasjer blir erstattet av båthus med tilhørende boder og p-plasser.



Årsaken til at det fremmes en prinsipiell sak er forholdet til gjeldende kommunedelplan for Kragerø sentrum (sentrumsplanen). Båthus med tilhørende parkeringsplasser vil i utgangspunktet kunne være i strid med boligformålet i sentrumsplanen. Saken sendes derfor til hovedutvalget for Plan og bygg som planutvalg for plansaken. Grunnet forholdet til

overordnede planer må saken behandles av Formannskapet som kommuneplanutvalg før Kommunestyret tar endelig stilling til saken.

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalg for Plan og bygg, 04.09.2024 - 78/24

Planen sendes i retur med følgende merknader:

1. Næringsdelen kan fremmes som separat sak dersom utbygger ønsker det
2. Plan for området forøvrig og utnyttelse av sjøarealer nedskaleres før saken eventuelt sendes inn på nytt
3. Privatrettslige forhold, herunder veirett, forutsettes avklart før saken eventuelt sendes inn på nytt
4. Ved eventuell ny innsending av sak ber hovedutvalget om at denne ledsages av en modell som synliggjør forholdet mellom planlagt og eksisterende bebyggelse.

Vedtak som innstilling fra Formannskapet, 10.09.2024 - 63/24

Saken ble utsatt

Vedtak som innstilling fra Formannskapet, 15.10.2024 - 72/24

Kommunedirektørs alternative innstilling med følgende tillegg markert i rødt:

Formannskapet anbefaler at det jobbes videre med reguleringsplanen med hensikt å etablere boliger på «skjæret».

Innspillene fra vedtak i hovedutvalg for plan og bygg i sak nr: 78/24 behandlet 04.09.24 legges til grunn.

Kommunestyre 24.10.2024

Behandling

Heistad fremmet følgende forslag til vedtak, foreslått av ,

1. Kommunestyret stiller seg positive til at planarbeidet videreføres med intensjon å etablere båthus med parkering, samt allment tilgjengelige uteoppholdsarealer på «skjæret».
2. Omfang, antall, byggehøyder etc. blir avklart under detaljplanleggingen.

Anette Walle Sivertsen ba kommunestyre vurdere hennes habilitet da hennes sønn har tatt del i tilsvar. Walle Sivertsen fratrådte under habilitetsbehandlingen. Et enstemmig kommunestyre fant Walle Sivertsen inhabil jf kommuneloven § 6.

Tore Ramberg tiltrådte møte som vara

Dag Westhrin ba kommunestyre vurdere hans habilitet da han i nærstående tid skal flytte til område. Westhrin fratrådte under habilitetsbehandlingen. Et enstemmig kommunestyre fant Westhrin inhabil jf kommuneloven § 6.

Bente Fjellheim tiltrådte møte som vara.

Votering

Formannskapets innstilling vedtatt mot 14 stemmer fra Frp, H, Krf, Inp og 1 x U v/ Barree avgitt for Heistads forslag

KST - 144/24 vedtak

Kommunedirektørs alternative innstilling med følgende tillegg markert i rødt:

Formannskapet anbefaler at det jobbes videre med reguleringsplanen med hensikt å etablere boliger på «skjæret».

Innspillene fra vedtak i hovedutvalg for plan og bygg i sak nr: 78/24 behandlet 04.09.24 legges til grunn.

Formannskapet 15.10.2024

Behandling

Kristoffer Stoa Gundersen (Ap) fremmet følgende forslag:

Kommunedirektørs alternative innstilling med følgende tillegg markert i rødt:

Formannskapet anbefaler at det jobbes videre med reguleringsplanen med hensikt å etablere boliger på «skjæret».

Innspillene fra vedtak i hovedutvalg for plan og bygg i sak nr: 78/24 behandlet 04.09.24 legges til grunn.

Votering

Forslaget fremmet av Kristoffer Stoa Gundersen (Ap) ble satt opp mot kommunedirektørens innstilling.

Forslaget fremmet av Kristoffer Stoa Gundersen (Ap) ble vedtatt mot 3 stemmer fra Krf, H og Frp.

FSK - 72/24 vedtak

Kommunedirektørs alternative innstilling med følgende tillegg markert i rødt:

Formannskapet anbefaler at det jobbes videre med reguleringsplanen med hensikt å etablere boliger på «skjæret».

Innspillene fra vedtak i hovedutvalg for plan og bygg i sak nr: 78/24 behandlet 04.09.24 legges til grunn.

Formannskapet 10.09.2024

Behandling

Henriette Fluer Vikre (Frp) ba formannskapet vurdere hennes habilitet jf. fvl. § 6 grunnet vennskap med personer som har kommet med innspill i saken. Fluer Vikre fratrådte under behandling av habilitetsspørsmålet. Et enstemmig formannskap fant representanten habil.

Kristoffer Stoa Gundersen (Ap) fremmet forslag om utsettelse av saken da innstillingen fra hovedutvalg for plan og bygg ikke lå ved sakspapirene.

Forslag om utsettelse av saken ble enstemmig vedtatt.

FSK - 63/24 vedtak

Saken ble utsatt

Hovedutvalg for Plan og bygg 04.09.2024

Behandling

Bergny Ofstad (Ap) fremmet følgende forslag:

Planen sendes i retur med følgende merknader:

1. Næringsdelen kan fremmes som separat sak dersom utbygger ønsker det
2. Plan for området forøvrig og utnyttelse av sjøarealer nedskaleres før saken eventuelt sendes inn på nytt
3. Privatrettslige forhold, herunder veirett, forutsettes avklart før saken eventuelt sendes inn på nytt
4. Ved eventuell ny innsending av sak ber hovedutvalget om at denne ledsages av en modell som synliggjør forholdet mellom planlagt og eksisterende bebyggelse.

Voting

Kommunedirektørens alternative innstilling ble satt opp mot forslaget fremmet av Bergny Ofstad (Ap):

Forslaget fremmet av Bergny Ofstad (Ap) ble vedtatt mot 3 stemmer fra H og Frp.

HPB - 78/24 vedtak

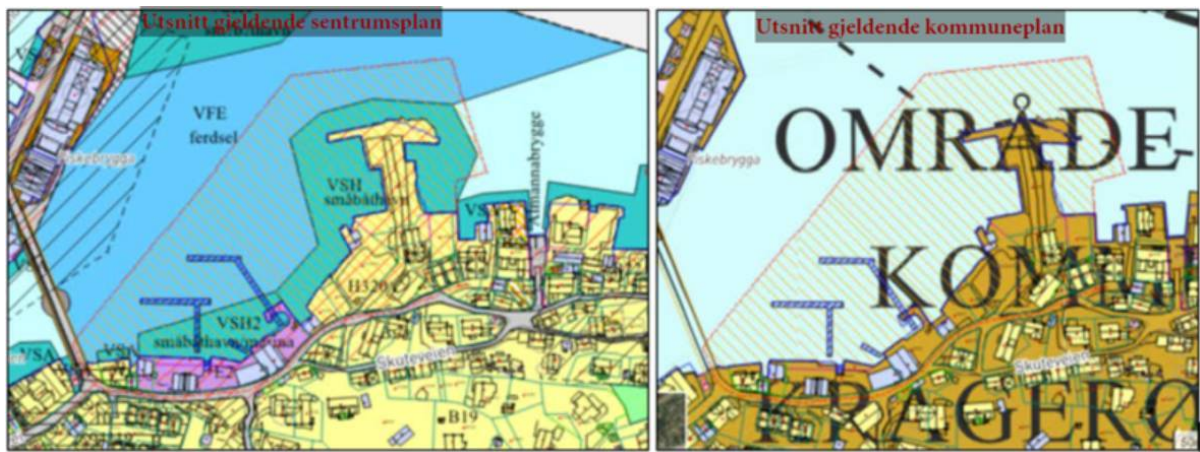
Planen sendes i retur med følgende merknader:

1. Næringsdelen kan fremmes som separat sak dersom utbygger ønsker det
2. Plan for området forøvrig og utnyttelse av sjøarealer nedskaleres før saken eventuelt sendes inn på nytt
3. Privatrettslige forhold, herunder veirett, forutsettes avklart før saken eventuelt sendes inn på nytt
4. Ved eventuell ny innsending av sak ber hovedutvalget om at denne ledsages av en modell som synliggjør forholdet mellom planlagt og eksisterende bebyggelse.

Saksfremstilling

Forholdet til overordnede arealplaner

Området er i gjeldende Kommuneplan for Kragerø kommune 2018-2030 avsatt til sentrumsformål med hensynssone som sier at kommunedelplan for Kragerø sentrum skal være gjeldende. Dette betyr i praksis at sentrumsplanens boligformål med bestemmelser vil overstyre kommuneplanen i det aktuelle området.



Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren anser det nødvendig å ta særskilt stilling til fremtidig arealbruk på «skjæret» fremfor å avvente en kommende kommuneplanprosess. Dette begrunnes med planprosessen allerede har pågått over flere år og at saken er førstegangsbehandlet i hovedutvalget for Plan og bygg. Det vurderes urimelig ovenfor tiltakshaver å utsette prosessen ytterligere.

Kommunedirektøren er i utgangspunktet negativ til en omregulering av sentrumsnære boligarealer. Det vil for øvrig også kunne være problematisk ift. *Regional plan for samordna areal og transport for Telemark 2015- 2025 og retningslinjer for boligutbygging som sier at minimum 70% av all boligutbygging innenfor en 4-års periode skal skje innenfor definert senterstruktur i kommuneplanens arealdel.* Kommunen har foreløpig ikke hatt tilgjengelige ressurser til å kunne ferdigstille et system for håndtering av hvor mange boliger som faktisk blir bygget i og utenfor definerte sentrumsområder. Den faktiske boligutbyggingen de siste årene har utelukkende vært lokalisert innenfor definert senterstruktur med henvisning til boligprosjekter på Skrubben, Rinde og Holt for å nevne noen. Fortetting i eksisterende boligområder vil også ha innvirkning på totalregnskapet. Det foreligger for øvrig muligheter for ytterlig boligutbygging innenfor Kragerø havnefront.

Planforslaget for Galleiodveien som ble avvist av hovedutvalget, åpnet for utbygging av inntil 7 nye enheter på «skjæret». Kommunedirektøren vurderer signalene som ble gitt under behandlingen i hovedutvalget som tydelige. Både omfang av utfylling og boligmasse ble for omfattende.

Et boligprosjekt på «skjæret» vil kunne være utfordrende å realisere innenfor tilgjengelige arealer uten en betydelig utfylling i sjø. Kartutsnittet under underbygger dette. Den grønne boksen illustrerer en fiktiv bolig med en grunnflate på 150m². Selv om dette kanskje er et usannsynlig utbyggings-scenario, synliggjør det likevel arealutfordringen arkitektene må løse på en måte som ivaretar de ulike hensynene til bla. barn og unge, tilgjengelighet for allmenheten og etablering av nødvendig infrastruktur.



Kommunedirektøren påpeker viktigheten av å opprettholde sentrumsnære boligområder, men i at dette konkrete tilfellet vurderes boligutbygging på «skjæret» som mindre egnet, sett i lys av hovedutvalgets vedtak og tilgangen på mer egnede arealer for boligutbygging i tilknytning til havnefronten.

Kommunedirektøren vurderer forslaget som innebærer etablering av båthus med tilhørende parkering og tilrettelegging av områder for allmenheten som et bedre utgangspunkt for videre planlegging. Dette begrunnes bla. med at tilgangen for allmenheten forbedres. Området vil kunne fremstå som mindre privatisert ved å utelukke boligutbygging da dette i seg selv vil kunne ha en privatiserende effekt. Mulighetene for å etablere et sentrumsnært område med muligheter for rekreasjon og aktiviteter vurderes som et positivt tilskudd for økt aktivitet i sentrumsområdene. Foreslått utvikling vil også kunne fremstå som en videreutvikling av dagens bruk som båttopplag i tilknytning til eksisterende næringsvirksomhet ved Marina Service.

Utsnittet under fremhever tilgjengelige areal for allmenheten (illustrert med rød farge). Kommunedirektøren påpeker at illustrasjonene under ikke er endelig og at det sannsynligvis vil bli endringer som følge av planprosessen.



Kommunens deltagelse i GNIST-prosjektet har satt et større fokus på bla. medvirkningsprosesser, noe som vurderes særlig aktuelt i forhold til soner tiltenkt allmenheten og eventuelle tiltak og utforming av disse. Det kan være, møblering, leke- og aktivitetstilbud, bademuligheter osv. Dette vil ivaretas i den videre planleggingen.

Kommunedirektøren påpeker at det finnes gode muligheter for å søke tilskudd til slike tiltak. Det er ikke ønskelig å påføre utbygger uforholdsmessige kostnader utover det som kan forventes i forhold til planlagt utbygging.

Kommunedirektøren anbefaler at det arbeides videre med alternativ 2, med bakgrunn i saksutredningen.

Vedlegg

- 1.Brev til Hovedutvalget
- 2.Skisse plan med båthus
- 3.Skisse plan med båthus og allmenn tilgjengelige arealer
- 4.Vedtak HBP 28.02.2024, sak 16/24
- 5.Plankart 1.gangsbehandling i HPB
- 6.Veirett uttalelse fra Ræder Bing 24.05.2024